



CAEN LA MER

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27.04/2015

Modification n°1 (procédure simplifiée) approuvée le 12.12/2016

Modification n°2 approuvée le 26.09/2019

Mise en compatibilité approuvée le 30.09/2019

PLU - Modification n°2 (procédure simplifiée) APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du : **18 mars 2021**

LE PRÉSIDENT
Joël BRUNEAU

3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



1 - Contexte législatif

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule que les PLU « comporte, des orientations d'aménagement et de programmation désormais obligatoires comprenant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles portent sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Enfin, les orientations peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant. ».

Il est à noter que les orientations d'aménagement sont opposables au tiers dans un rapport de compatibilité laissant dans ce sens une marge d'interprétation dans sa mise en œuvre.

2 - Contexte du projet

Troisième ville de l'agglomération caennaise, Ifs souhaite poursuivre sa politique d'accueil de nouveaux habitants dans un cadre de vie privilégié. Outre son attractivité économique et culturelle, la ville souhaite offrir à ses habitants un habitat durable, mixte, intergénérationnel et respectueux de son environnement avec la forêt comme écrin.

Au-delà du travail important de requalification urbaine lancé notamment avec les opérations ANRU, le PLU propose trois grands secteurs de développement urbain programmés sur une vingtaine d'années :

- Le premier entre les quartiers de l'Europe et du Canada est intégré au sein du tissu urbain. D'une surface de 3.1ha, son urbanisation vise à offrir un nouvel équipement au cœur d'Ifs bourg et un habitat de type participatif en lien avec la forêt.
- Le second au Sud a pour objectif de marquer la limite sud de l'urbanisation en s'appuyant sur la forêt. Ce nouveau quartier durable qui s'inscrit sur 17.6ha (équipements et boisements compris) doit offrir un environnement privilégié à ses habitants.
- La troisième proposition d'aménagement concerne le Sud du quartier de la Plaine et du secteur ANRU.

3 - Atouts du projet

Le choix des zones à urbaniser s'est réalisé suite à l'analyse d'un certain nombre de facteurs. La zone de développement présente dans ce sens un certain nombre d'atouts justifiant son aménagement :

- La situation de la ville en entrée d'agglomération avec des marqueurs forts en terme d'économie (Object'Ifs Sud, Leclerc...), de formation (Campus 3, lycée hôtelier...) et de culture (espace Jean Vilar), bénéficiant de la proximité de la RN158 et du périphérique, de la desserte du tram lui confère une attractivité importante se traduisant par une forte demande de logements à laquelle la ville souhaite répondre favorablement. La commune bénéficie d'un certain nombre d'équipements qu'elle entend conforter à proximité immédiate des futures constructions permettant dans ce sens de développer les déplacements doux et favoriser l'utilisation des transports collectifs.
- Le respect des densités mentionnées dans le Programme Local de l'Habitat et les objectifs de renouvellement urbain permettent de concilier développement urbain et respect des espaces agricoles.
- La réappropriation de terres au sein de zones urbaines favorise la cohérence du tissu urbain.
- Le site de développement est éloigné des zones à risques inondables.
- L'intégration de la forêt dans le nouveau quartier permet de renforcer les continuités écologiques au sein de la ville mais également à plus grande échelle.

4. Principes généraux d'aménagement applicables aux zones à urbaniser et aux secteurs désignés sur le règlement graphique

Comme l'exprime le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la ville souhaite promouvoir un modèle de qualité environnementale. Cette démarche se traduit par la définition de grands principes d'aménagement régissant l'urbanisation des zones 1AU et 2AU qui seront à préciser dans le cadre de la réalisation des opérations. Celles-ci pourront être réalisées en plusieurs tranches sous condition de respecter les principes généraux suivants ainsi que les schémas d'orientation afférents à chaque zone.

- La densité

Un des objectifs importants de la ville est de limiter l'étalement urbain en construisant différemment et de façon plus dense de manière à limiter la consommation des espaces agricoles qui caractérisent le sud de la Ville. Dans ce cadre, les opérations devront respecter la densité minimum moyenne prévue dans le PLH. Néanmoins, si la surface non cessible du projet se situe autour de 35-40% du périmètre de l'opération eu égard à la présence d'aménagements paysagers structurants, le calcul de la densité pourra s'opérer sur la base d'une surface nette égale à la superficie de la zone -25%.

- La forte présence du végétal et des espaces publics

Pour atténuer la sensation de densité, le recours à une forte présence végétale et à des espaces publics et de loisirs de grande qualité est impératif. Le quartier durable, moindre consommateur d'espace, tisse une relation forte avec le paysage et la nature, ce qui implique une attention particulière pour la végétation existante et l'utilisation des essences locales dans les plantations nouvelles.

- La diversité de l'habitat :

La ville souhaite mener une politique d'accueil d'une population pluri-générationnelle en offrant un habitat adapté en fonction des âges de la vie : jeunes, couples avec enfants, personnes âgées. De plus, la réalisation de ces quartiers doit permettre d'offrir une gamme de logements diversifiés afin de favoriser la mixité sociale.

Dans ce cadre, les opérations doivent intégrer une diversité de logements (dans sa forme et son échelle) favorisant les parcours résidentiels, en compatibilité avec les orientations du PLH.

- La mixité sociale

La réalisation de ces quartiers doit permettre d'offrir une gamme de logements diversifiés afin de favoriser la mixité sociale. Dans ce cadre, les opérations devront répondre aux critères minima imposés par le Programme Local de l'Habitat :

- Place à réserver aux modes doux de déplacements

La création d'un quartier durable invite à une réflexion approfondie sur les déplacements et notamment les solutions alternatives à l'usage exclusif de l'automobile. L'organisation du quartier créé doit permettre et inciter l'usage des différents modes de déplacements notamment les transports collectifs ou les déplacements à pied et en vélo.

Les opérations devront donc proposer des réseaux viaires hiérarchisés et mis en communication avec les réseaux existants ou prévus en périphérie des opérations d'aménagement, et favoriser la mutualisation des aires de stationnement. Il comprendront des espaces réservés et adaptés aux déplacements à pied et en vélo, à travers les nouveaux quartiers et en direction des pôles d'attraction périphériques (zones d'équipements collectifs, pôles d'emploi ou de services, etc.)

- Le respect du cycle de l'eau

La gestion des eaux pluviales est un élément déterminant dans le fonctionnement de la zone (limitation des risques liés aux ruissellements, qualité du cadre paysager, développement de la biodiversité, ...) tant au

Orientations d'Aménagement et de Programmation

niveau de leur récupération que de leur infiltration. Aussi, les opérations devront limiter les surfaces imperméabilisées et des dispositifs de noues paysagères pourront être envisagés.

- **La gestion des déchets**

La gestion des déchets doit être intégrée au projet d'aménagement du quartier. Des dispositions devront être prises pour inciter et favoriser le tri, le recyclage et le compostage. Elles feront l'objet de concertation avec le service compétent de Caen la mer.

- **La diminution de la consommation énergétique et l'utilisation d'énergies renouvelables**

La sobriété énergétique des constructions doit être un des objectifs des projets proposés. Pour tendre vers des bâtiments peu énergivores voire en totale autonomie, des réflexions doivent être menées sur l'implantation du bâti notamment au regard de la topographie, l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport aux bâtis voisins. L'opportunité de l'utilisation d'énergies renouvelables telles que la géothermie ou le solaire doit être appréciée.

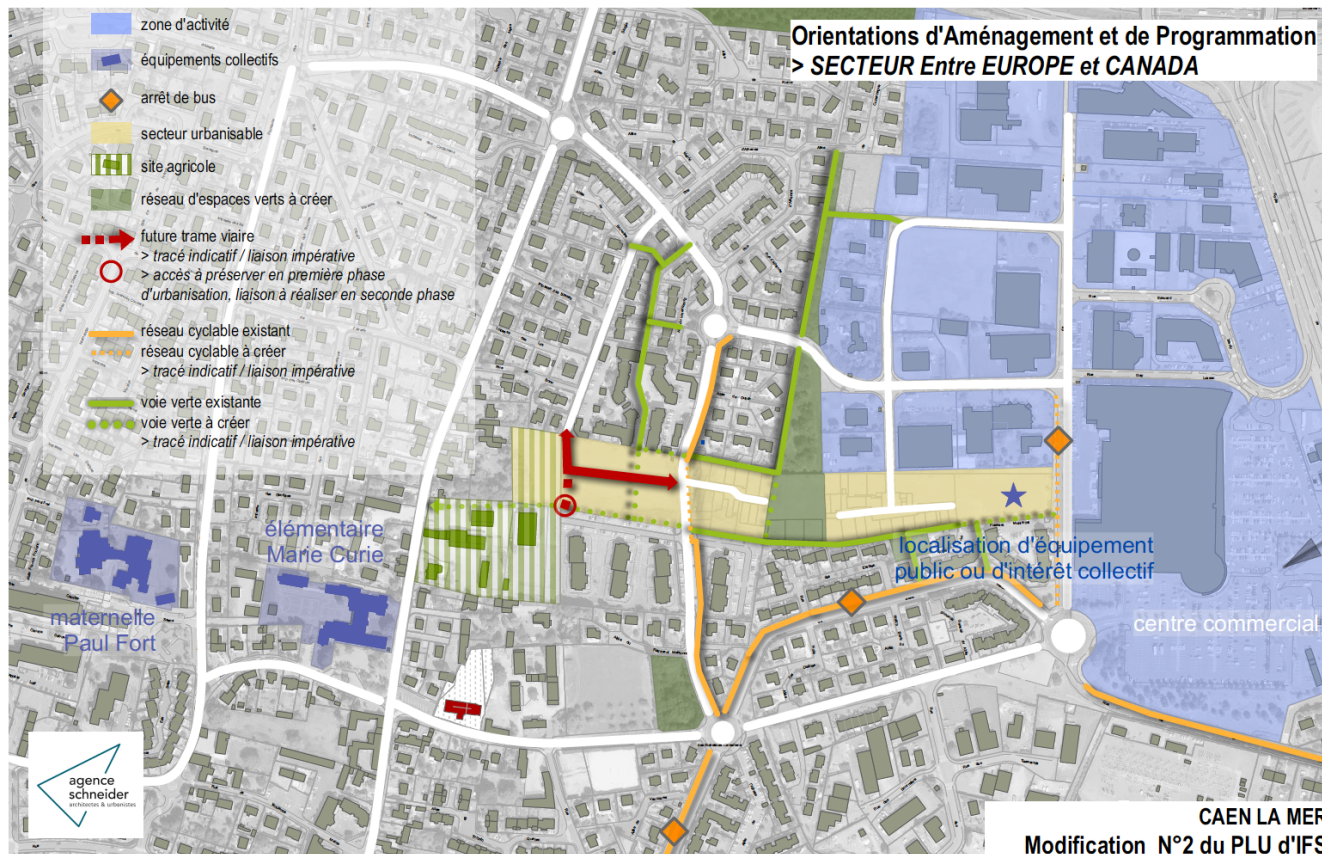
- **L'architecture durable**

La réflexion sur la construction elle-même est une composante importante de la sobriété énergétique recherchée. Ainsi les matériaux performants voire innovants, mais aussi les matériaux naturels, ou ayant un faible impact sur l'environnement seront privilégiés.

5. SECTEUR 1 - Principes d'aménagement de la zone « entre Europe et Canada »

> densification urbaine entre le coeur de bourg et les zones d'activités

Cette zone à urbaniser est située au coeur d'Ifs-bourg à proximité des équipements (écoles), services (mairie), et commerces (Leclerc, boulangerie,...).



Elle s'inscrit dans une zone de transition entre les quartiers d'habitat du centre bourg, et les zones d'activités économiques qui bordent la Route de Falaise, dans un secteur où la collectivité compte favoriser la mixité urbaine par avec implantation d'équipements et de services en compléments d'habitat. Cette mixité fonctionnelle autorisera de nouvelles formes urbaines. Aussi, pour que l'implantation et le volume des constructions à venir soient adaptés à la préservation de l'ensoleillement d'hiver dans les logements des quartiers riverains, les nouvelles opérations d'aménagement justifieront de la réalisation d'un Héliodon, qui en témoigne.

Son aménagement incitera aux déplacements alternatifs à l'automobile par un accès facilité aux transports collectifs mais également par la mise en place d'infrastructures pour les déplacements à pied et en vélo.

Dans cette optique, la zone sera traversée par :

- un cheminement en limite Sud de la zone amorcée lors de la construction des « Jardins d'Hélios » ;
- un second cheminement en lien avec le chemin existant au Nord de la zone permettant d'assurer une connexion avec la forêt ;

En terme d'accès, les opérations d'aménagement devront intégrer la création des rues et chemins nécessaires aux connexions avec la rue de Rocquancourt, la rue François Arago, l'avenue Jean Monnet et la rue de Bonn.

L'extrémité Est de la zone recevra dans le cadre d'une opération d'aménagement mixte, un équipement collectif qui viendra compléter l'offre existante.

Un espace central pourrait accueillir des jardins partagés et / ou familiaux en connexion directe avec l'habitat de la zone, et les cheminements piétonniers.

La réalisation de ce quartier sera programmée en 2 phases afin que le rythme d'urbanisation demeure en cohérence avec le rythme de développement souhaité par la ville dans le respect des dispositions du PLH en terme de densité et de typologie de l'habitat

6. SECTEUR 2 - Principes d'aménagement du secteur Sud

*> création d'un nouveau quartier durable
en lisière sud de l'agglomération caennaise*

L'aménagement de cette zone qui doit s'étaler sur une quinzaine d'années est un enjeu majeur pour la ville.

- Ce nouveau quartier doit définir les limites de l'urbanisation de la ville par un espace fini marqué par la réalisation d'une frange paysagère importante avec la plaine agricole;
- Ce quartier doit faire sien la qualité du cadre de vie qui caractérise la ville, en particulier grâce à une connexion importante avec la forêt ;
- Sa conception s'inscrit dans les objectifs d'un urbanisme durable (tels qu'ils sont rappelés en introduction au présent document).



a- Un cadre de vie de qualité grâce à la mise en valeur d'une nouvelle trame verte et bleue et à la création d'espaces récréatifs paysagers

Création d'une nouvelle frange paysagère en limite Sud et ouest

La frange paysagère marquera la limite fixée à l'urbanisation dans le prolongement direct de la forêt. Elle devra être suffisamment large et boisée pour constituer une réelle aménité au service de la qualité du cadre de vie des quartiers riverains et un espace de transition avec la plaine agricole .

Pour la création d'un lien paysager, écologique et fonctionnel fort avec la forêt, ce nouveau quartier comprendra une frange plantée et aménagée d'espaces pour les loisirs et la promenade, qui formera au sud et à l'ouest de la ville, une lisière avec la plaine agricole. Elle prendra place au nord du couloir des lignes électriques haute tension, dans la zone de recul nécessaire à la prise en compte des incidences des champs électro-magnétiques sur la santé.

Ainsi, elle aura une largeur moyenne de 20m en lisière sud, qui pourra varier en fonction des aménagements retenus. Pour autant, les 15 premiers mètres comptés par rapport à la limite sud de la Zone 1AU devront être intégrés dans les espaces communs du quartiers, et aménagés en conséquence.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elle pourra être moins épaisse en lisière ouest, mais restera dans les espaces communs du quartier.

> Ses plantations structureront le paysage d'entrée de ville depuis l'entrée sud de l'agglomération et depuis le boulevard périphérique.

> Elle sera équipée d'une voie verte qui connectera la forêt d'Ifs à l'ouest, au collège à l'est. Celle-ci sera accessible depuis le réseau cyclo-pédestre des différents quartiers qui la borderont ;

Création d'un mail vert entre les différents secteurs du nouveau quartier

Lors des 1^{ère} et 3^{ème} phase de l'urbanisation, un mail vert sera créé au centre du quartier, lui aussi d'est en ouest, raccordé à la forêt, et aménagé d'espaces récréatifs pour la population des quartiers riverains. Ses espaces pourront recevoir les ouvrages de gestion des eaux pluviales, s'ils font partie intégrante des aménagements paysagers.

Il intégrera une piste cyclable (au moins 3m de largeur) qui reliera la piste programmée en lisière du quartier des Clairières, au nord-ouest à celle qui desservira le collège.

Lisière Ouest

Pour assurer la connexion entre la forêt existante au nord et la frange plantée et aménagée prévue au sud, il sera réalisé une lisière plantée d'une haie bocagère et équipée d'une voie verte sur une largeur d'environ 5m.

Lisière Nord

La voie verte existante sera pérennisée et accessible depuis les unités résidentielles voisines.

b - desserte

Le secteur sera urbanisé avec un réseau viaire hiérarchisé pour organiser les liaisons interquartiers, et préserver la quiétude des quartiers de logements. Ainsi :

- il sera desservi par une voie principale à partir du carrefour giratoire sur la RD120 (face au collège) qui se raccordera sur l'Avenue des clairières,
- un réseau secondaire reliera cette voie à l'allée des Frènes d'une part, à la rue du Limousin d'autre part en desservant les unités résidentielles les plus au sud.

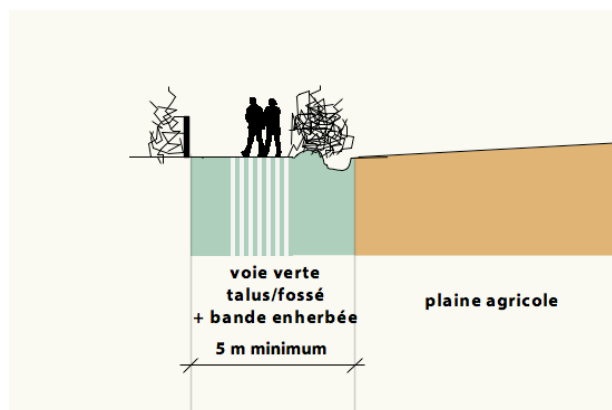
Ces nouvelles rues seront aménagées pour faciliter le déplacement des cyclistes et des piétons et garantir leur sécurité. La voie principale permettra le passage des bus de transport en commun.

A l'échelle des unités résidentielles, des liaisons cyclo-pédestres seront prévues pour rejoindre les espaces récréatifs (mail vert, frange boisée, forêt d'Ifs, etc.) ou les équipements collectifs proches et passer d'une unité résidentielle à l'autre au plus court.

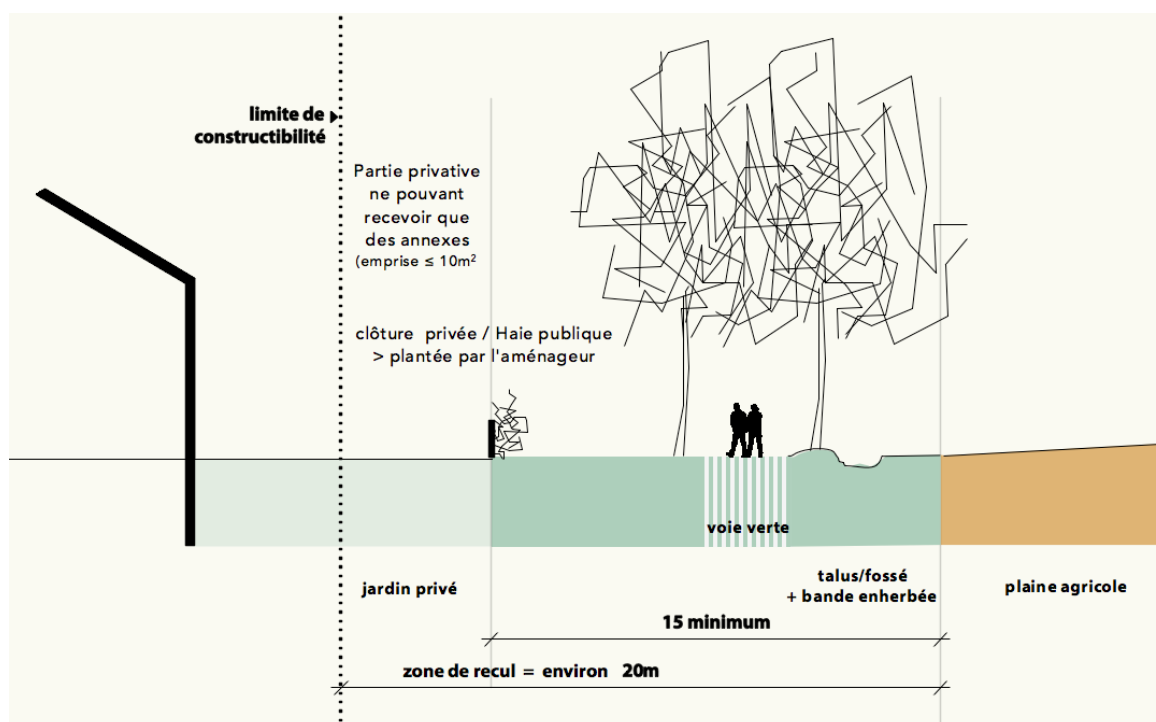
Les différents secteurs pourront être aménagés avec des densités différenciées, en compatibilité avec les orientations du PLH à l'échelle de l'ensemble de la zone. Ainsi, on privilégiera la densité la plus forte le long de l'axe principal, par l'implantation de logements collectifs.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Coupe de principe sur la lisière Ouest : Haie + chemin



Coupe de principe sur la frange sud



c- Densité d'urbanisation

Comme il a été dit précédemment, la gestion économe de l'espace implique un travail sur la densité. Outre le respect de la densité moyenne évoquée dans le PLH, il est envisagé une densité différenciée selon les secteurs. Ainsi une densité plus forte se retrouvera le long de l'axe structurant principal avec une forte proportion d'immeubles collectifs tandis que celle-ci sera plus faible au contact des quartiers existants (nord de la zone) avec des volumes plus bas.

Enfin ce nouveau quartier doit être également un lieu de vie vecteur de lien social. A cet effet, un espace public ouvert de rencontre de type place sera proposé au sein des espaces collectifs au cœur du quartier.

d- Phasage de l'urbanisation

La réalisation de ce quartier sera programmée en 3 phases pour une échéance de réalisation complète à 10/15ans (2015 à 2025/2030) afin que le rythme d'urbanisation demeure en cohérence avec le rythme de développement souhaité par la ville dans le respect des dispositions du PLH mais également de la capacité d'accueil des équipements collectifs.

Le phasage sera le suivant :

> Le périmètre des phases est indicatif.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

DOCUMENT ALCEA 2018 - EXTRAIT DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE



7. SECTEUR 3 - Principes d'aménagement du Sud du quartier de la Plaine

- 1. Le contexte général

Situé en limite Est de la commune, entre la rue de Falaise et la rue du Chemin Vert, le secteur bénéficie de foncier sous utilisé, occupé principalement par des friches et des boxes de garage constituant ainsi un secteur privilégié de renouvellement urbain. Localisé en entrée d'agglomération et entre les deux lignes de tram, il se situe dans la continuité du projet de renouvellement urbain engagé sur le secteur Nord-Est.

Par sa situation et sa proximité avec le pôle de centralité des Jonquilles, ce secteur présente des enjeux de développement à l'échelle communale et intercommunale.

- 2. Les objectifs de l'aménagement

Les objectifs de l'aménagement de ce secteur sont triples:

- renforcer son insertion urbaine par une amélioration du maillage viaire et des liaisons piétonnes et cyclables
- confirmer la diversité des formes urbaines en gérant l'articulation entre l'habitat pavillonnaire au nord, les équipements scolaires à l'ouest et le petit collectif au sud,
- participer activement aux objectifs de construction définis dans le PLH en réalisant des opérations innovantes à dominante résidentielle répondant aux enjeux sociaux et de développement durable définis dans le PADD et raccords avec le PDU.

- 3. Le périmètre

Le périmètre de l'OAP est défini par:

- au nord, les parcelles 61, 62, 65, 66, 69 d'habitat individuel (lotissement)
- à l'est, la rue de Falaise
- au sud, la parcelle 95 de petits collectifs en R+3
- à l'ouest, la rue du Chemin Vert

- 4. Les principes d'aménagement

• 4.1 Les enjeux de développement

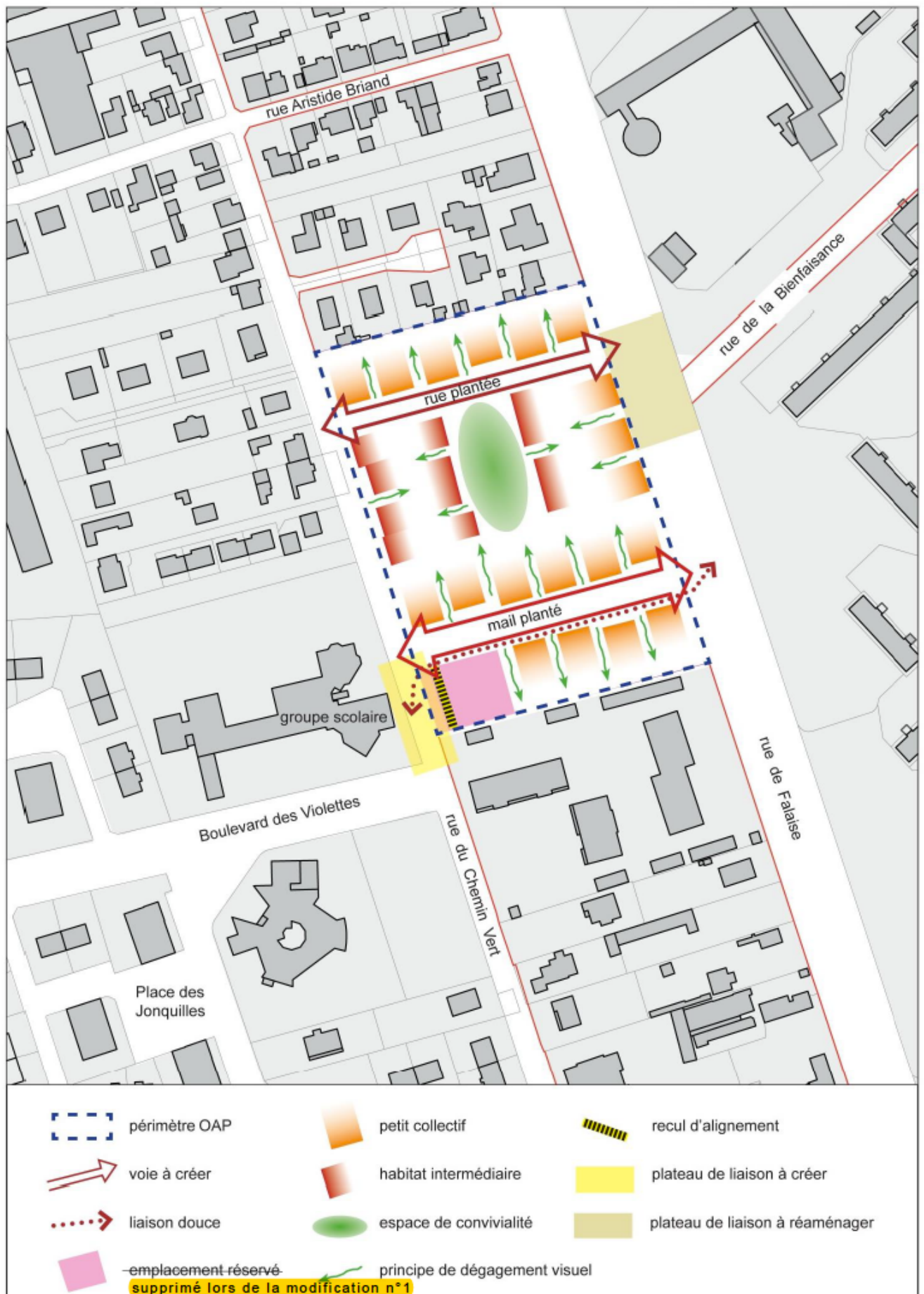
Un des objectifs de la ville est de construire différemment et de façon plus dense afin d'assurer son développement tout en limitant l'étalement urbain. Aussi, les projets devront favoriser un cadre de vie de qualité à toutes les échelles, de l'espace de la rue à l'habitabilité des logements.

Il s'agira non seulement de traiter avec soin l'aménagement des espaces publics et des cœurs d'îlot (présence de la nature en ville) mais également d'apporter des réponses innovantes aux projets immobiliers par une approche architecturale ambitieuse capable de répondre aux enjeux du « bien habiter » en ville et de permettre l'ouverture des quartiers par la création de continuités.

• 4.2 Les principes de composition urbaine

Actuellement, le secteur de l'OAP fait partie d'un seul îlot délimité par la rue Aristide Briand, la rue de Falaise, la rue Modigliani et la rue du Chemin Vert. Cet îlot, de plus de 1500m de long, constitue une coupure urbaine importante. L'objectif est de redimensionner cet îlot à une échelle plus urbaine et de diversifier les espaces publics pour offrir des ambiances urbaines variées favorisant l'agrément des parcours piétons et la présence végétale.

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Orientations d'Aménagement et de Programmation

• 4.3 L'armature viaire

Il s'agit de compléter l'armature urbaine du quartier par deux voies nouvelles est-ouest entre la rue du Chemin Vert et la rue de Falaise

- Au sud du secteur, un mail planté et végétalisé donnera la priorité aux piétons. Il est appelé à devenir un axe structurant du quartier et un espace public majeur. Dans la continuité du boulevard des Violettes, même s'il n'est pas dans son exact prolongement, il assure les liaisons - tous modes - avec la Guérinière (en particulier avec le collège Guillaume de Normandie et son cœur de quartier par la rue de la Bienfaisance). Cet espace public sera implanté en limite nord des parcelles 80 et 84 afin de pouvoir desservir directement les futures constructions réalisées de part et d'autre du mail. Un plateau de liaison assurera l'articulation entre le boulevard des Violettes, le groupe scolaire Jules Verne, le futur équipement public et le mail planté. L'équipement sera implanté avec un recul d'alignement sur la rue du Chemin Vert afin de donner plus de confort et de sécurité aux piétons. Il en sera de même à la croisée de la nouvelle rue, de la route de Falaise et de la rue de la Bienfaisance où le plateau pourra être réaménagé en fonction des constructions envisagées.
- Au nord du secteur, une rue plus "traditionnelle" en sens unique sera réalisée en partie sud de la parcelle 70. Ces deux voies seront largement plantées et donneront la priorité aux circulations douces. La largeur des chaussées sera réduite au maximum. Les arbres seront d'essences différentes pour agrémenter les parcours.

• 4.4 Les principes d'organisation du bâti

Le futur quartier devra privilégier une innovation dans la conception des logements et une diversité des formes d'habiter (habitat collectif sur la rue de Falaise, de part et d'autre du mail et en rive nord de la nouvelle rue, habitat intermédiaire ou superposé sur la rue du Chemin Vert et en cœur d'îlot).

Les constructions s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies nouvelles. Néanmoins elles pourront ménager des retraits ponctuels. Des jeux de volumes seront à privilégier dans les constructions permettant de favoriser, pour chaque logement, une double orientation ou à défaut une orientation multiple.

Pour l'habitat collectif, une densité bâtie sera recherchée avec des hauteurs s'éageant de R+2 à R+4 niveaux pour animer le paysage de rue. Les constructions seront implantées de préférence perpendiculairement à l'espace public afin de maintenir la perception du végétal des intérieurs d'îlot depuis les voies et conserver au quartier son caractère de jardin.

Ce front bâti discontinu (ou "sculpté" avec du bâti de plus petit gabarit) pourra être traité sous forme de césures ou de fractionnement afin de privilégier au maximum les vues et les transparences.

Sur la rue du Chemin Vert et en cœur d'îlot l'habitat intermédiaire sera favorisé avec des hauteurs limitées à R+2. L'aménagement du cœur d'îlot devra privilégier les espaces de convivialité.

Les toitures terrasses seront à privilégier afin de garantir une unité architecturale d'ensemble et dans les "jeux de volumes" des futures constructions

• 4.5 Les principes paysagers

Une place importante sera donnée à l'aménagement paysager dans l'ensemble du secteur.

Les cœurs d'îlots devront être conçus comme des espaces végétalisés et paysagers, en favorisant au maximum les espaces en pleine terre.

Les constructions devront intégrer une épaisseur suffisante de terre végétale au-dessus des parkings enterrés pour avoir des cœurs d'îlot végétalisés répondant aux objectifs de qualité environnementale.

8. SECTEUR 4 – Établissement pénitentiaire d'Iffs

Exposé des motifs

Le projet de construction d'un établissement pénitentiaire se situe sur la commune d'Iffs, en bordure de la ZAC Object'Iffs Sud, dans un secteur actuellement à usage agricole, libre de toute construction et éloigné des zones urbanisées denses.

La zone de projet est relativement plane. Elle ne comporte aucun élément hydrographique, aucun périmètre de protection ou d'inventaire au titre du patrimoine naturel. La zone d'étude n'est pas concernée par la présence de captages destinés à l'alimentation en eau potable.

Les principales contraintes sont liées à la présence d'une ligne « haute tension » et d'une conduite de gaz (bordure du site) générant des servitudes affectant l'utilisation des sols.

Il est à noter que la sensibilité archéologique du secteur conduira à la réalisation de fouilles archéologiques.

Le secteur dispose du potentiel pour accueillir un équipement d'intérêt général à vocation pénitentiaire. La zone est située à proximité immédiate de l'agglomération caennaise, aisément accessible depuis le boulevard périphérique (RN814). Cette zone sera, à terme desservie par les transports en commun.

Les principes d'aménagement

A - Le programme

La zone est dédiée à la construction d'un établissement pénitentiaire et des installations, constructions et aménagement liés à son fonctionnement.

B - Les enjeux environnementaux et d'insertion paysagère

Insertion paysagère

Il est attendu une image contemporaine et sans artifice.

L'architecture favorisera une bonne insertion dans le site (à toutes les échelles de perception) en veillant à un équilibre entre « affirmation ostentatoire » et « banalisation excessive ».

Une réflexion globale sur la qualité doit être menée selon toutes ses déclinaisons : qualité du rapport au site, au paysage, qualité de la composition spatiale, de l'écriture urbaine et des usages.

La qualité et la typologie des façades des bâtiments feront l'objet d'une conception architecturale soignée.

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder R+4+C.

Les espaces verts et plantations

L'Espace Boisé Classé (EBC) sera être déplacé en limites nord-est-sud du périmètre du projet afin de marquer la nouvelle limite donnée à l'urbanisation.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des plantations seront effectuées sur l'EBC et viendront compléter la haie existante qui sera ainsi prolongée autour du site pour minimiser l'impact visuel du centre pénitentiaire. Des plantations seront également réalisées le long de la clôture avec le site logistique situé au sein de la ZAC Object'Ifs Sud.

La diversité des essences devra faire l'objet d'une attention particulière, non seulement en raison des problématiques allergènes et des contraintes sécuritaire, mais aussi en fonction de leur tenue dans le temps, de leur développement, de leurs variations saisonnières et de leur entretien.

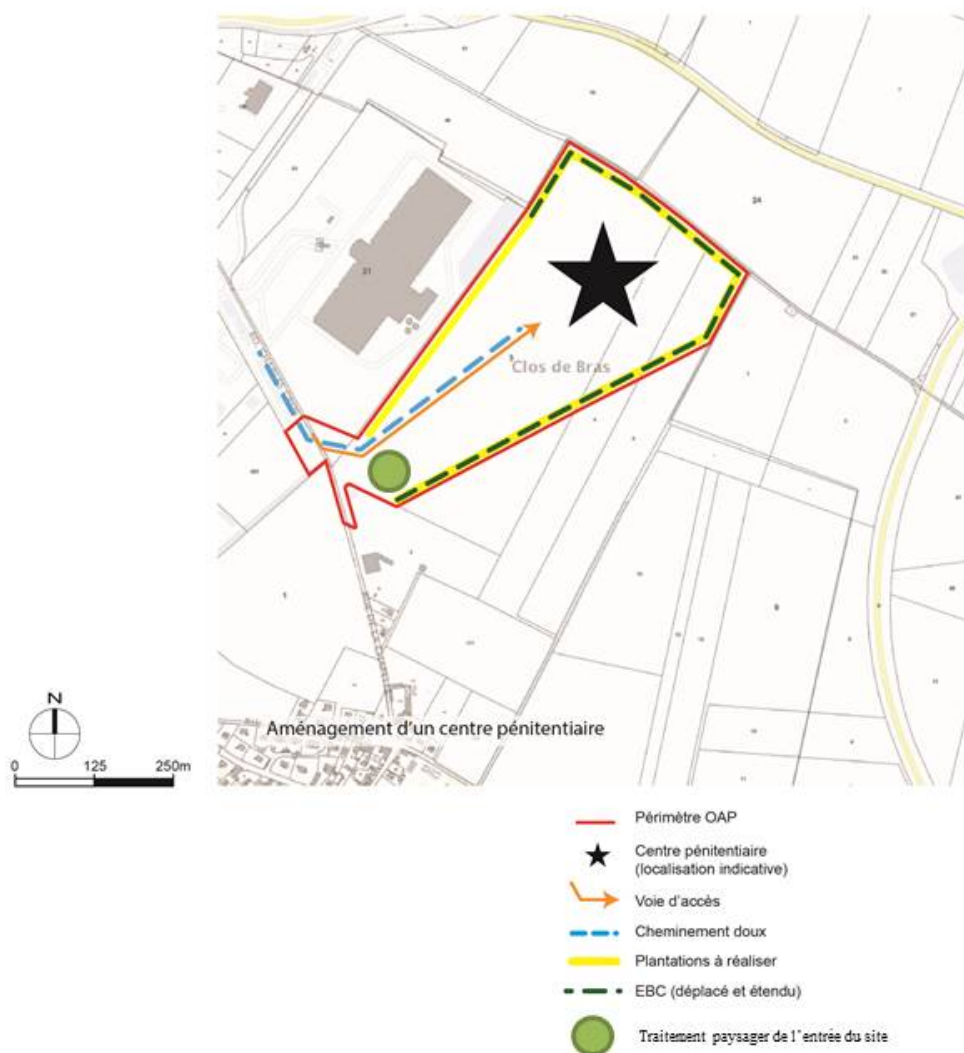
Toutes les solutions visant à agrémenter les espaces extérieurs, à les qualifier et à les rendre vivants devront être étudiées et déclinées, le tout dans le respect des exigences de sûreté et de sécurité inhérentes au projet.

C - Desserte et accessibilité tous modes

Un unique point d'accès

L'accès à l'établissement pénitentiaire s'effectuera par un accès unique, celui de la rue de Chapelle depuis le Boulevard Charles Cros. Un tourne à gauche sera à aménager. Cet accès viellera à assurer une accessibilité tout mode. Le traitement paysager de l'entrée au site devra être soigné.

Le schéma ci-contre traduit des principes d'aménagement



Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence d'ensemble du schéma.